



COMUNE DI GENOVA

# PIANO STRATEGICO DI VALORIZZAZIONE DI UN PORTAFOGLIO DI IMMOBILI DI CIVICA PROPRIETÀ

## 04. Villa Grimaldi "La Fortezza"



*con la consulenza di*



*Aprile 2018*



**COMUNE DI GENOVA**

**COMUNE DI GENOVA**

*Sindaco*  
Marco Bucci

**Assessore allo Sviluppo e Promozione  
economica della Città**  
Giancarlo Vinacci

*Direzione Sviluppo economico e Progetti di  
innovazione strategica*

**Assessore al Bilancio e Patrimonio**  
Pietro Picocchi

*Direzione Valorizzazione Patrimoniale e  
Demanio marittimo*

---



**Consorzio Stabile CAIRE**  
*Elaborazione a cura di Atlante srl*

*Consulente Strategico*  
Giampiero Lupatelli

*Team di lavoro*  
Lorenzo Baldini  
Andrea Salonia  
Francesco Avesani



**JLL - Jones Lang LaSalle SpA**

*Team di lavoro*  
Luca Villani  
Claudio Piccarreta  
Federica Spini

## **INDICE**

<i>Introduzione</i>	04
<b>A. CONTESTO LOCALE DI RIFERIMENTO</b>	06
<b>B. SCHEDE DEGLI IMMOBILI</b>	16
01. Ex mercato Ittico, p.zza Cavour	17
02. Ostello della gioventù, via Costanzi 120	36
03. Villa Gruber, Corso Solferino	53
04. Villa Grimaldi "La Fortezza", via Palazzo della Fortezza 4	72
05. Ufficio, via Pietro Borsieri 11	93
06. Ex mercato coperto Cortellazzo, via Fabio Persico	106
07. Villa Serra, Giardini Luciano Melis	121
08. Ex Scuola, viale Bernardo Brea 65	140
09. Locali sottostrada, corso Italia vicino al civico 19	157
10. Ex casa di riposo, via Donati 5	171
11. Ufficio, via XX Settembre 7	187
12. Ufficio/Appartamento, via XX Settembre 7	200
13. Magazzino, via XX Settembre 11	215
14. Ex mercato coperto Cornigliano, piazza Monteverdi	227
15. Uffici/Negozi, via dei SS. Giacomo e Filippo	242
16. Ufficio, piazza del Portello	258
17. Palazzo Galliera, via Garibaldi 9	272
18. Ex Scuola Quasimodo, via Podestà	290
19. Locali sottostradi, piazza Cadevilla 15	306
<b>C. PIANO STRATEGICO DI VALORIZZAZIONE</b>	319



# 4.

## VILLA GRIMALDI "LA FORTEZZA"

via Palazzo della Fortezza, 4

TIPOLOGIA	<i>Villa Storica</i>
ANNO (Ristrutt.)	1650 (1983)
PROPRIETÀ	<i>Intero fabbricato</i>
SUP. LORDA	3.862 mq
SUP. COPERTA	982 mq
PIANI F.T.(interrati)	3 (1)
ZONA	<i>Sampierdarena (Ovest)</i>
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>
USO	<i>Istituto Tecnico (2008)</i>
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>Si</i>

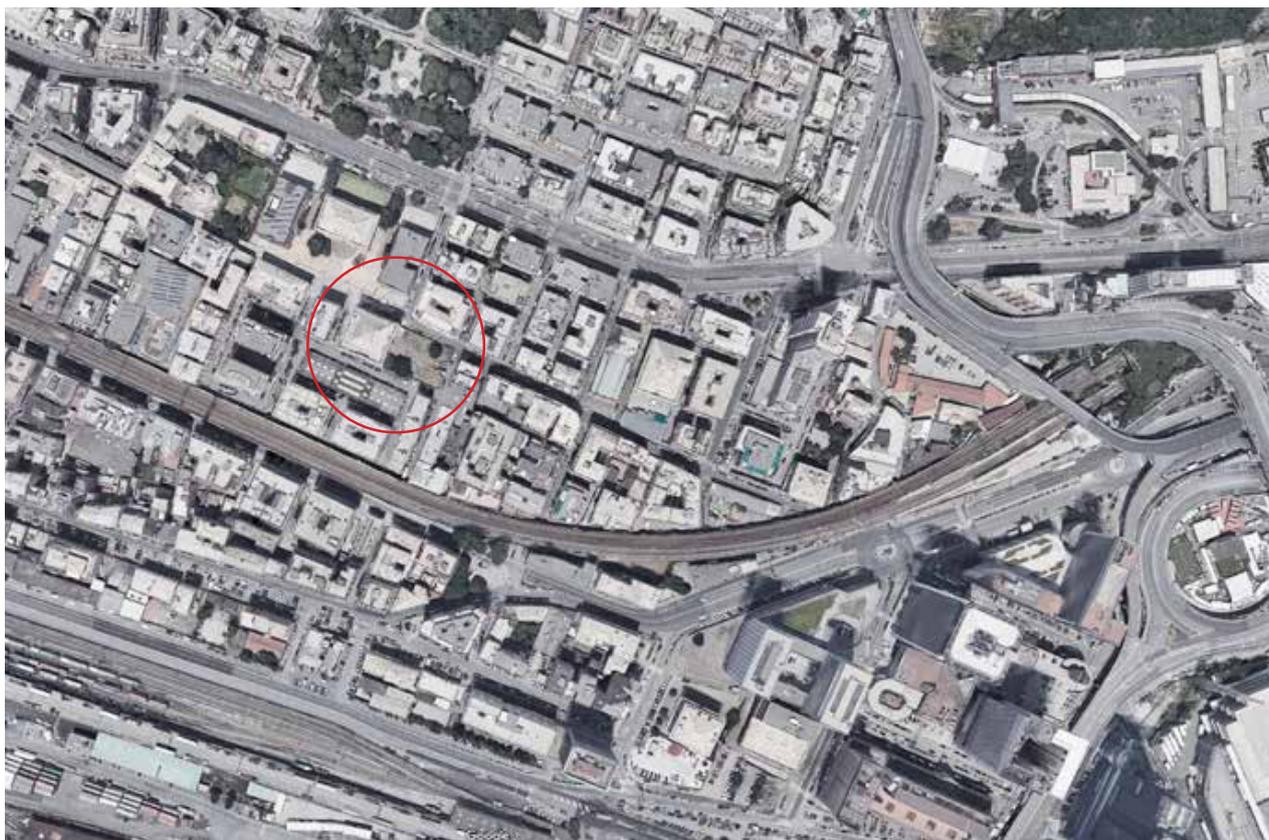
L'edificio sorge nel centro di Sampierdarena, a ovest del centro di Genova, storico quartiere popolare legato alle attività portuali. Il palazzo Seicentesco dispone di una pertinenza esterna di circa 1.000 mq, un ampio giardino rialzato rispetto alle strade che circondano il lotto. L'edificio è libero sui quattro fronti e risulta molto luminoso. Dal secondo dopoguerra è stato utilizzato come edificio scolastico fino alla chiusura nel 2008. Da allora l'edificio è vuoto.

Un portico al piano terra introduce ad una salone centrale attorno al quale sono organizzati gli ambienti. Dallo scalone si sale al primo piano dove è presente un monumentale loggiato alto 10 m, decorato con stucchi a cassettoni e altorilievi, che affaccia a nord. Dal loggiato si accede al salone principale affrescato. Vari corpi scale di servizio conducono al sottotetto, in parte abitabile. Lo stato manutentivo è scarso anche a causa delle alterazioni rese necessarie dall'uso scolastico. Si segnalano parziali distaccamenti di intonaci e alcune crepe sulle volte dei locali principali. Le strutture lignee di copertura appaiono in buono stato di conservazione

Rispetto al contesto, l'edificio affaccia a nord su via Daste (la via principale di Sampierdarena, in parte pedonalizzata) dove si trovano altri tre istituti scolastici ospitati nel complesso di Villa Sassi. I restanti tre lati fronteggiano un'edilizia residenziale moderna, in parte tardo Ottocentesca e in parte anni '50 e '60, piuttosto densa (fino a 6-7 piani) e di qualità modesta, la cui presenza incombe sull'immobile. Sul fianco sud è collocato un mercato coperto che non risulta particolarmente attivo.



# LOCALIZZAZIONE



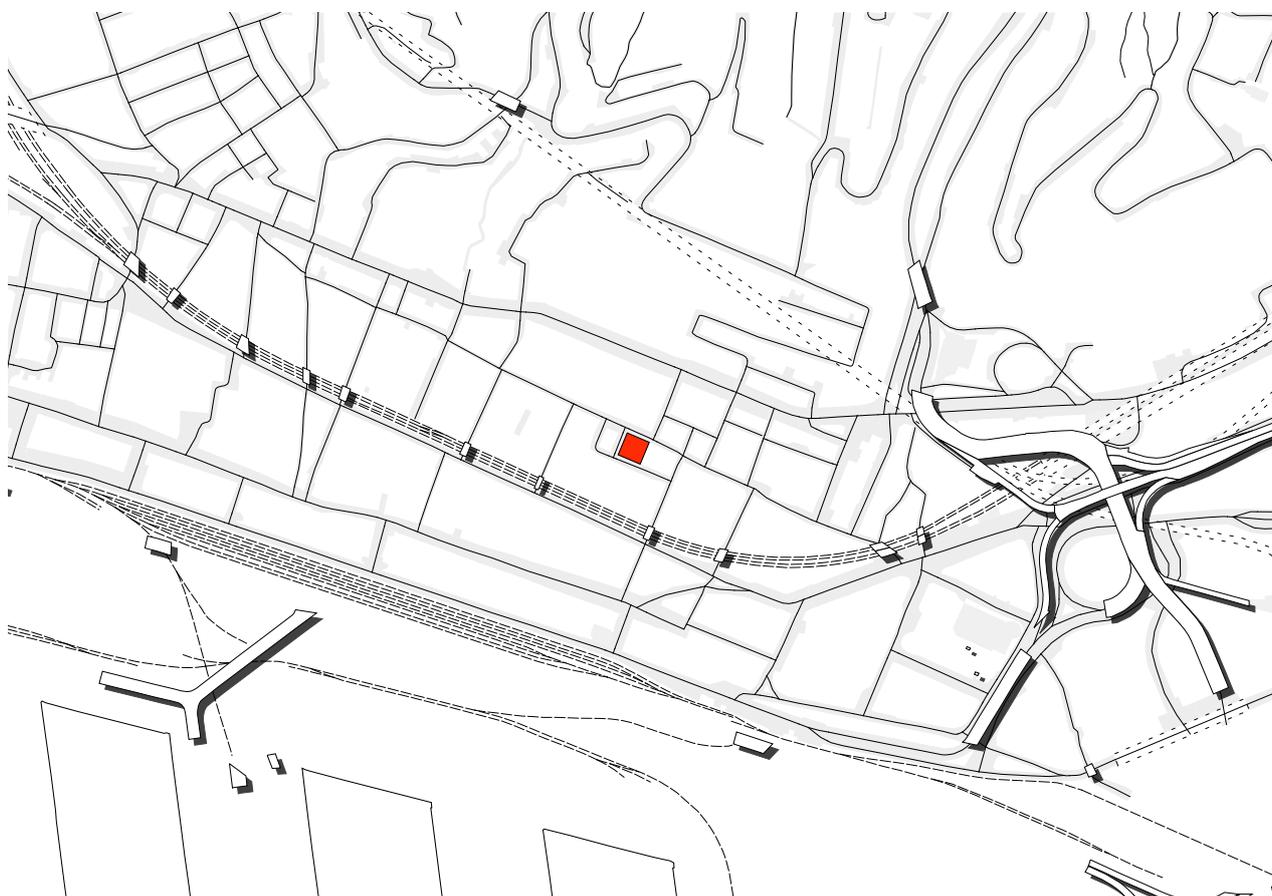
Ortofoto



Vista aerea



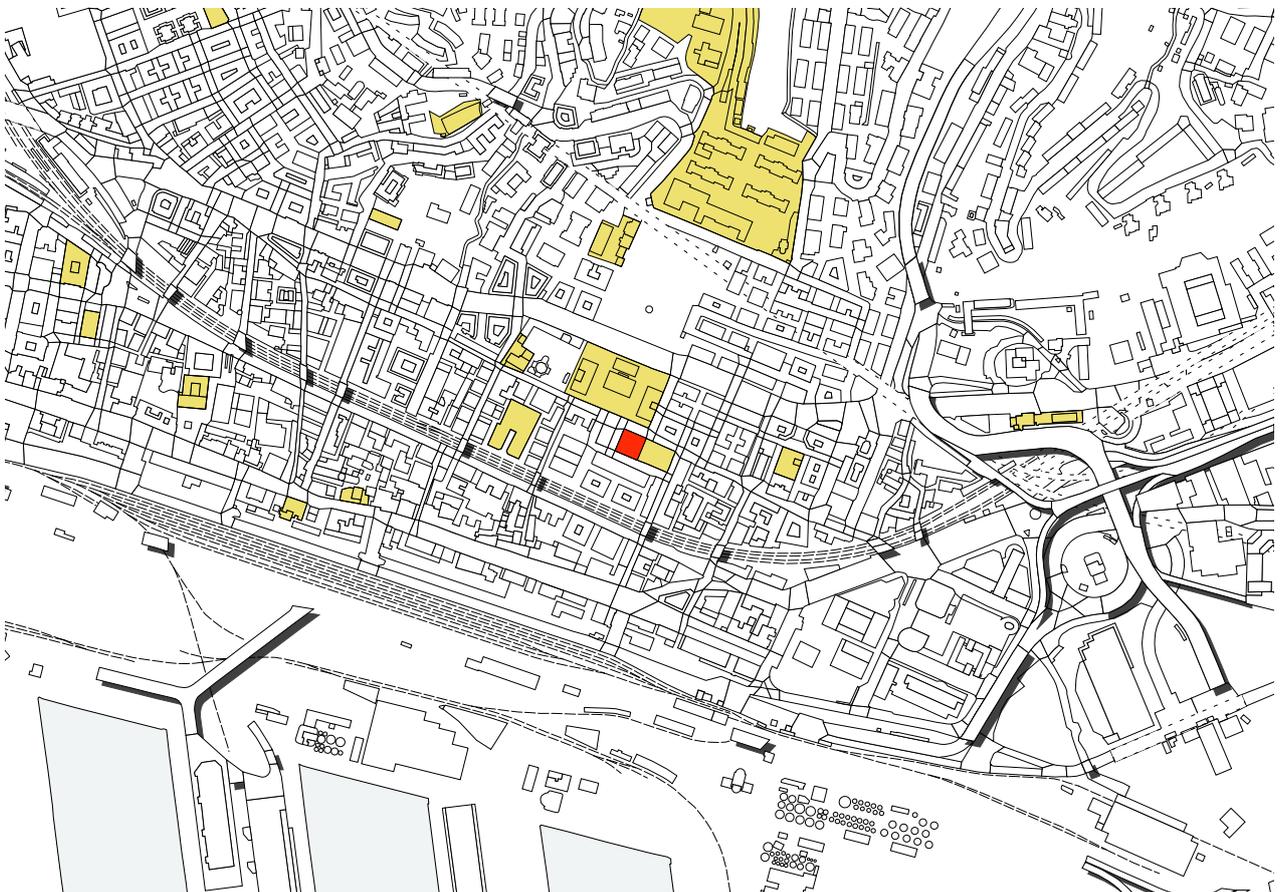
*Pieni e vuoti*



*Infrastrutture*



*Elementi naturali*



*Aree a servizi e ricreative*



*Estratto dal Catasto dei Terreni*

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **46**, particella **34**



# CARATTERISTICHE GENERALI

INTERO STABILE	si	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	4	FUORI TERRA	3	SEMINTERRATI	1	INTERRATI	-
CORPI SCALA	3	ASCENSORE	1	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,..)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare		Distaccamento intonaci interni			

A=buono      B=sufficiente      C=scarso      D=pessimo

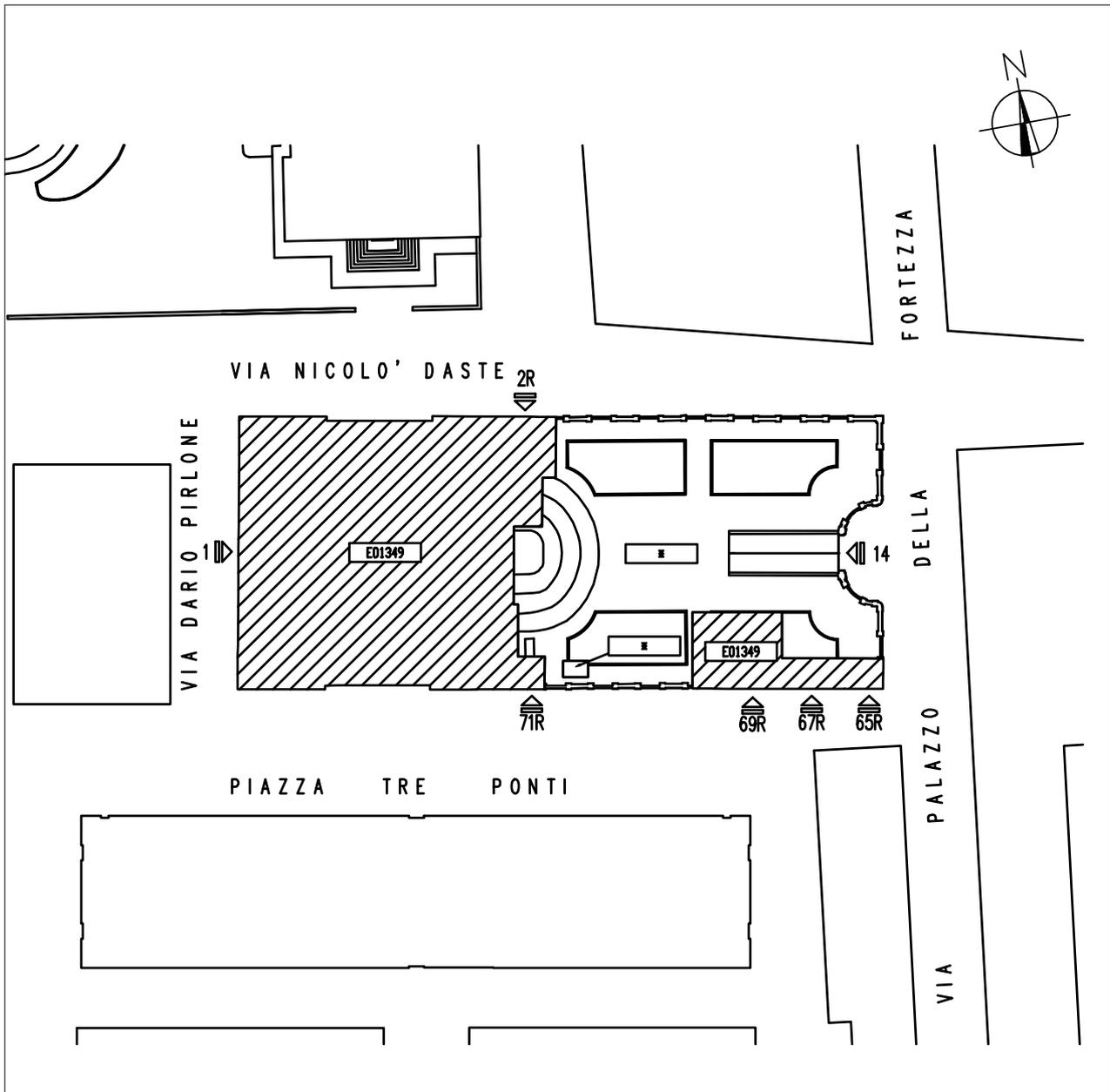
STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		

# PLANIMETRIE & CONSISTENZE

PIANO STRATEGICO DI  
VALORIZZAZIONE DI UN  
PORTAFOGLIO DI IMMOBILI  
DI CIVICA PROPRIETÀ

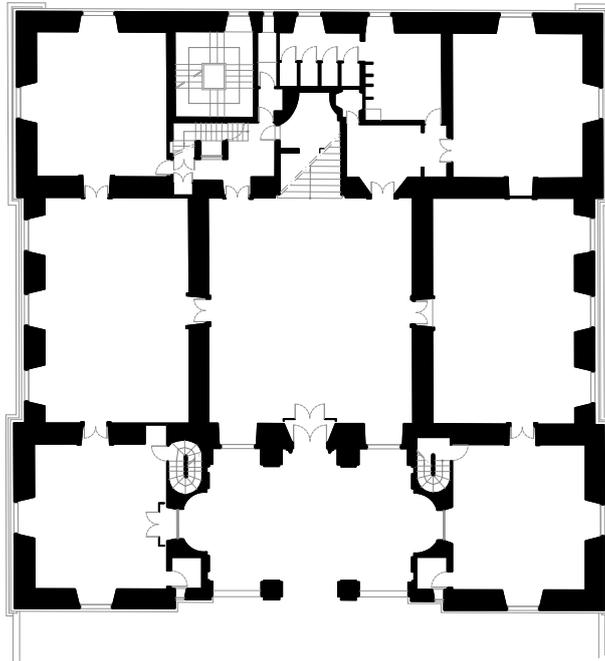


4.VILLA GRIMALDI "LA FORTEZZA"

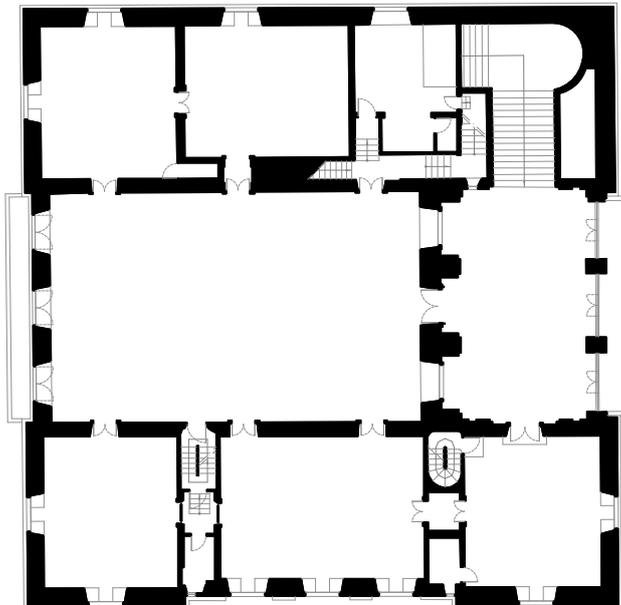


79

N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
4	Palazzo Fortezza	-1	depositi magazzini	semi	872	<b>3862</b>
			anessi su strada	semi	109	
		0	villa	sopra	742	
		0,5	villa	sopra	449	
		1	villa	sopra	792	
		2	sottotetto praticabile	sopra	545	
		vari	altro	-	353	

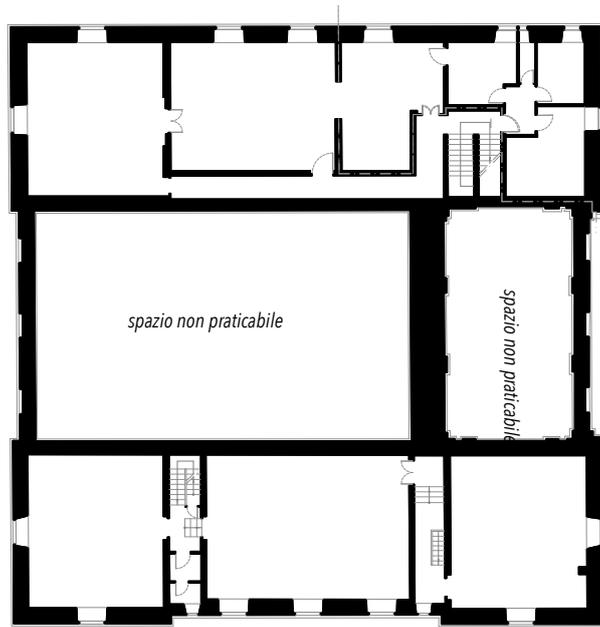


*Piano terra*

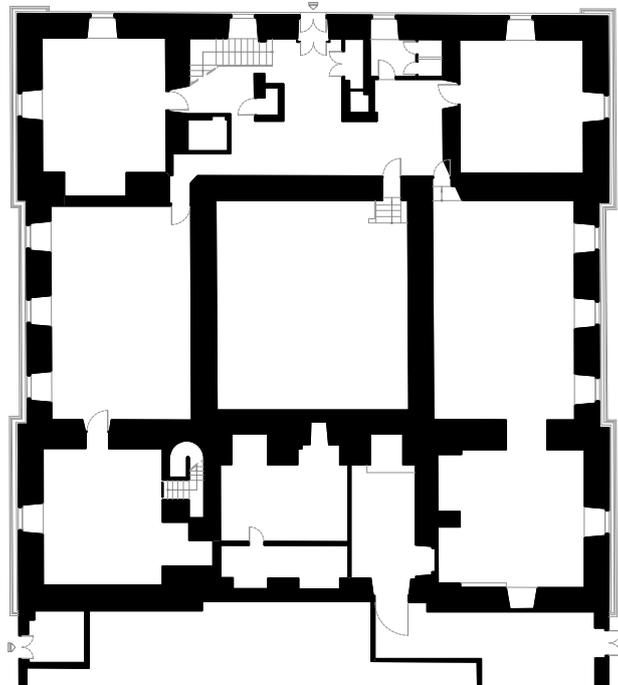


*Piano primo*

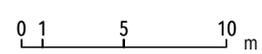




*Piano secondo (sotto tetto)*



*Piano seminterrato*





*Vista dell'ingresso al piano terra*



*Dettaglio delle porte con cornici e decorazioni in ardesia*



*Vista della scala voltata dal salone d'ingresso al piano terra*



*Vista del salone d'ingresso dal pianerottolo della scala*



*Vista dalla scala della loggia decorata posta a nord al primo piano*



*Vista della loggia voltata decorata con stucchi posta a nord al primo piano*



*Vista della salone principale posto al primo piano*



*Dettaglio di una delle stanze affrescate poste al primo piano*



*Vista della salone principale posto al primo piano*



*Vista degli ambienti mansardati posti al secondo piano*



*Dettaglio della volta affrescata in una delle stanze al primo piano*



*Dettaglio di una finestra in una stanza al primo piano*



*Dettaglio di una modifica intervenuta per l'uso a scuola del palazzo al pt*



*Vista dei locali posti nel piano seminterrato*



*Vista dei locali posti nel piano seminterrato*



*Vista dei locali posti nel piano seminterrato*



*Vista del degrado degli intonaci della loggia esterna a est*



*Vista del degrado delle superfici parietali interne*



*Vista del degrado degli intonaci interni al piano seminterrato*



*Vista delle esfoliazioni degli intonaci interni*



*Vista del fronte nord da Largo Pietro Gozzano*



*Vista del fronte est da via Daste*



*Particolare dell'angolo sud ovest da via Pirlone*



*Dettaglio del giardino posto a est*



*Dettaglio del giardino posto a est e degli edifici che vi si affacciano*



*Dettaglio della scuola*



*Vista di Largo Gozzano e del fronte principale di Villa Scassi*



*Vista dei condomini su P.zza Tre Ponti*



*Vista interna del mercato comunale posto a sud con accesso da Piazza Tre Ponti*

# SWOT ANALYSIS

## Punti di forza

presenza urbana  
qualità architettonica degli interni  
accessibilità carrabile  
presenza di pertinenze esterne

## Punti di debolezza

stato manutentivo  
dimensioni e layout ambienti  
scarsa flessibilità

S W

O T

polarità di servizi pubblici (scuole)  
localizzazione centrale

## Opportunità

contesto problematico  
alti costi di manutenzione  
edificio tutelato

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

### 1.1 Identificazione della vocazione dell'asset

I potenziali scenari di valorizzazione sono stati declinati attraverso una matrice che rapporta le potenziali destinazioni d'uso con i principali driver di valorizzazione, restituendo, in chiave sintetica, l'esito di tale correlazione.

- ▲ Vocazione alta
- ▶ Vocazione media
- ▼ Vocazione bassa

Driver di valorizzazione	Accessibilità e visibilità	Contesto	Caratteristiche e dimensioni dell'asset	Potenziale di mercato	Impatto della trasformazione
Destinazione d'uso					
Residenziale	▶	▶	▼	▶	▼
Terziario/Uffici	▶	▶	▶	▶	▶
Retail (commerciale)	▼	▶	▼	▼	▼
Leisure/Entertainment	▶	▶	▶	▼	▼
Uso alternativo	▶	▲	▲	▶	▶

92

Sulla base della matrice di valutazione sopra riportata, emerge che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset, sia dal punto di vista degli altri indicatori qualitativi presi in considerazione dall'analisi sia rispetto alla potenzialità di commercializzazione del bene sul mercato, considera le seguenti destinazioni d'uso:

- Uso alternativo (come istituto scolastico, spazio temporaneo per associazioni ed eventi)

### 1.2 Definizione dei possibili scenari di valorizzazione

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, è stato identificato uno scenario di valorizzazione, riportato di seguito:

Scenario 1	
Destinazione d'uso	Uso alternativo
Tipologia di intervento	Manutenzione straordinaria
Grado di intervento	Elevato

## 2. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

**Vorremmo portare all'attenzione del Cliente che è stata ipotizzata la modalità di affidamento della locazione in quanto si ritiene che il bene in esame, per tipologia, location e condizioni di mercato, sia illiquido.**

<b>Modalità di affidamento</b>	Locazione
<b>Tempistiche di commercializzaz.</b>	Lungo periodo
<b>Potenziali interlocutori</b>	Special Stakeholders (es. associazioni, start-up e co-working, ecc.)

I potenziali interlocutori, disponibili ad insediarsi e a riconoscere un canone potrebbero ricadere nella categoria delle associazioni o delle start-up.

Si assume che la proprietà si adoperi per interventi di manutenzione/ristrutturazione al fine di rendere gli spazi fruibili per la locazione (attraverso, ad esempio, l'accesso a fondi di finanziamento pubblici a fondo perduto).



*Largo degli Alpini, 7  
42121 Reggio Emilia*

*Tel 0522.451657*

*caire@caire.it  
caire.it*



*Via Agnello, 8  
20121 Milano  
Tel 02 8586861*

*Via Bissolati, 20  
00187 Roma  
Tel 06 4200671*

*jll.it*